

Projekt

Nr: 0006.15.2018

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GOLESZÓW**

z dnia 2018 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goleszów na lata
2018 – 2022**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374.) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.) Rada Gminy Goleszów uchwala Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2018-2022.

ROZDZIAŁ 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. 1. Określa się istniejący na dzień 1 stycznia 2018 r. mieszkaniowy zasób Gminy o wielkości 151 lokali mieszkalnych, w tym 10 lokali socjalnych.

2. Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynika z aktualnych możliwości finansowych Gminy.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości i zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach:

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Goleszów na dzień 1 stycznia 2018 r.

Lp.	adres budynku	łącznie ilość lokali mieszkalnych	w tym lokale komunalne	w tym lokale socjalne
1.	Goleszów ul. Grabowa 11	17	17	-
2.	Goleszów ul. Olimpijska 2	4	2	2
3.	Goleszów ul. Olimpijska 3	3	3	-
4.	Goleszów ul. Olimpijska 8	9	2	7
5.	Goleszów ul. Szkolna 5	6	6	-
6.	Goleszów ul. Różana 17	6	1	-
7.	Goleszów ul. Różana 21	3	3	-
8.	Goleszów ul. Cieszyńska 29	5	5	-
9.	Goleszów ul. Cieszyńska 25	1	1	-
10.	Puńców ul. Sportowa 4	1	1	-
11.	Puńców ul. Widokowa 24	6	6	-
12.	Kozakowice Dolne ul. Główna 25	3	3	-
13.	Cisownica ul. Cisowa 30	12	12	-
14.	Cisownica ul. Cisowa 32	12	12	-
15.	Cisownica ul. Cisowa 34	12	12	-
16.	Cisownica ul. Cisowa 36	12	12	-
17.	Cisownica ul. Cisowa 38	12	12	-
18.	Cisownica ul. Cisowa 40	12	12	-
19.	Cisownica ul. Cisowa 42	12	12	-
20.	Cisownica ul. Cisowa 54	8	7	1
Razem:		151	141	10

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata 2018-2022.

Lp.	Wielkość zasobu mieszkaniowego	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1.	lokale komunalne	141	140	139	138	137
2.	lokale socjalne	10	11	12	13	14

§ 3. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach:

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 1 stycznia 2018 r.

Lp.	adres budynku	kanalizacja	gaz	CO	łazienki	WC	Stan techniczny
1.	Goleszów ul. Grabowa 11	-	+	-	+	+	dostateczny
2.	Goleszów ul. Olimpijska 2	-	-	-	-	+	dostateczny
3.	Goleszów ul. Olimpijska 3	-	-	-	-	+	dostateczny
4.	Goleszów ul. Olimpijska 8	-	-	-	-	+	dostateczny
5.	Goleszów ul. Szkolna 5	-	+	+	+	+	dobry
6.	Goleszów ul. Różana 17	-	-	-	-	+	dostateczny
7.	Goleszów ul. Różana 21	-	-	-	+	+	dobry
8.	Goleszów ul. Cieszyńska 25	-	+	+	+	+	dobry
9.	Goleszów ul. Cieszyńska 29	-	+	+	+	+	dobry
10.	Puńców ul. Sportowa 4	-	+	+	+	+	dobry
11.	Puńców ul. Widokowa 24	-	-	-	+	+	dobry
12.	Kozakowice Dolne ul. Główna 25	+	+	+	+	+	dobry
13.	Cisownica ul. Cisowa 30	+	+	-	+	+	dostateczny
14.	Cisownica ul. Cisowa 32	+	+	-	+	+	dostateczny
15.	Cisownica ul. Cisowa 34	+	+	-	+	+	dostateczny
16.	Cisownica ul. Cisowa 36	+	+	-	+	+	dostateczny
17.	Cisownica ul. Cisowa 38	+	+	-	+	+	dostateczny
18.	Cisownica ul. Cisowa 40	+	+	-	+	+	dostateczny
19.	Cisownica ul. Cisowa 42	+	+	-	+	+	dostateczny
20.	Cisownica ul. Cisowa 54	-	+	+	+	+	dobry

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 1 stycznia 2018 r.

Zły	Dostateczny	Dobry	Bardzo dobry
0%	70%	30%	0%

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2018-2022.

Lp	adres budynku	Liczba lokali		Rok	Stan techniczny
		komunalnych	socjalnych		
1.	Goleszów ul. Grabowa 11	17	brak	2018	dostateczny
		17	brak	2019	dostateczny
		17	brak	2020	dostateczny
		17	brak	2021	dostateczny
		17	brak	2022	dostateczny
2.	Goleszów ul. Olimpijska 2	2	2	2018	dostateczny
		1	3	2019	dostateczny
		0	4	2020	dostateczny
		0	4	2021	dostateczny
		0	4	2022	dostateczny
3.	Goleszów ul. Olimpijska 3	3	brak	2018	dostateczny
		3	brak	2019	dostateczny
		2	1	2020	dostateczny
		1	2	2021	dostateczny
		0	3	2022	dostateczny
4.	Goleszów ul. Olimpijska 8	2	7	2018	dostateczny
		2	7	2019	dostateczny

		2	7	2020	dostateczny
		2	7	2021	dostateczny
		2	7	2022	dostateczny
5.	Goleszów ul. Szkolna 5	6	brak	2018	dobry
		6	brak	2019	dobry
		6	brak	2020	bardzo dobry
		6	brak	2021	bardzo dobry
		6	brak	2022	bardzo dobry
6.	Goleszów ul. Różana 17	1	brak	2018	dostateczny
		1	brak	2019	dostateczny
		1	brak	2020	dostateczny
		1	brak	2021	dostateczny
		1	brak	2022	dostateczny
7.	Goleszów ul. Różana 21	3	brak	2018	dobry
		3	brak	2019	dobry
		3	brak	2020	dobry
		3	brak	2021	dobry
		3	brak	2022	dobry
8.	Goleszów ul. Cieszyńska 25	1	brak	2018	dobry
		1	brak	2019	dobry
		1	brak	2020	dobry
		1	brak	2021	dobry
		1	brak	2022	dobry
9.	Goleszów ul. Cieszyńska 29	5	brak	2018	dobry
		5	brak	2019	dobry
		5	brak	2020	dobry
		5	brak	2021	dobry
		5	brak	2022	dobry
10.	Puńców ul. Sportowa 4	1	brak	2018	dobry
		1	brak	2019	dobry
		1	brak	2020	dobry
		1	brak	2021	dobry
		1	brak	2022	dobry
11.	Puńców ul. Widokowa 24	6	brak	2018	dobry
		6	brak	2019	dobry
		6	brak	2020	dobry
		6	brak	2021	dobry
		6	brak	2022	dobry
12.	Kozakowice Dolne ul. Główna 25	3	brak	2018	dobry
		3	brak	2019	dobry
		3	brak	2020	dobry
		3	brak	2021	dobry
		3	brak	2022	dobry
13.	Cisownica ul. Cisowa 30	12	brak	2018	dostateczny
		12	brak	2019	dostateczny
		12	brak	2020	dostateczny
		12	brak	2021	dobry
		12	brak	2022	dobry
14.	Cisownica ul. Cisowa 32	12	brak	2018	dostateczny
		12	brak	2019	dostateczny
		12	brak	2020	dostateczny
		12	brak	2021	dobry

		12	brak	2022	dobry
15.	Cisownica ul. Cisowa 34	12	brak	2018	dostateczny
		12	brak	2019	dostateczny
		12	brak	2020	dostateczny
		12	brak	2021	dobry
		12	brak	2022	dobry
16.	Cisownica ul. Cisowa 36	12	brak	2018	dostateczny
		12	brak	2019	dostateczny
		12	brak	2020	dostateczny
		12	brak	2021	dobry
		12	brak	2022	dobry
17.	Cisownica ul. Cisowa 38	12	brak	2018	dostateczny
		12	brak	2019	dostateczny
		12	brak	2020	dostateczny
		12	brak	2021	dostateczny
		12	brak	2022	dobry
18.	Cisownica ul. Cisowa 40	12	brak	2018	dostateczny
		12	brak	2019	dostateczny
		12	brak	2020	dostateczny
		12	brak	2021	dostateczny
		12	brak	2022	dobry
19.	Cisownica ul. Cisowa 42	12	brak	2018	dostateczny
		12	brak	2019	dostateczny
		12	brak	2020	dostateczny
		12	brak	2021	dostateczny
		12	brak	2022	dobry
20.	Cisownica ul. Cisowa 54	12	brak	2018	dobry
		12	brak	2019	dobry
		12	brak	2020	dobry
		12	brak	2021	dobry
		12	brak	2022	dobry

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2018-2022.

Lata/Stan techniczny	2018	2019	2020	2021	2022
Zły	0%	0%	0%	0%	0%
Dostateczny	70%	70%	70%	39%	16%
Dobry	30%	30%	27%	58%	81%
Bardzo dobry	0%	0%	3%	3%	3%

ROZDZIAŁ 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 4. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznacza potrzeby wykonania bieżących i kapitalnych remontów oraz modernizacji.

2. Budynki i lokale wymagają remontów i modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

3. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego, podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

a) w zakresie standardu budynków:

- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,

- estetyczny stan elewacji budynków,
- sprawną instalację elektryczną i odgromową,
- sprawne i szczelne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- schludne i estetyczne klatki schodowe,

b) w zakresie standardu lokali mieszkalnych:

- sprawne i odpowiednie do kubatury, a także możliwe jak najbezpieczniejsze źródła ciepła,
- sprawną wentylację w kuchni i łazience,
- sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- sprawną instalację elektryczną,
- wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

4. Szacuje się, że stan techniczny i stopień zużycia zasobu mieszkaniowego oraz jego wielkość i wielkość środków finansowych niezbędnych do doprowadzania zasobu do stanu należytego wymagają okresu 5 lat dla uzyskania znaczącej poprawy.

5. Plan remontów z podziałem na lata 2018-2022 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Plan modernizacji w latach 2018-2022 lokali mieszkalnych

2018 r.				
Lp	Adres obiektu	Zakres robót	Koszt	Uwagi
1	Osiedle bloków w Cisownicy	Wykonanie projektu kanalizacji deszczowej, izolacji i ocieplenia fundamentów oraz przyłączy gazu.	68 000,00	
2	Osiedle bloków w Cisownicy	Budowa przyłączy gazu do wszystkich lokali mieszkalnych.	70 000,00	
3	Osiedle bloków w Cisownicy	Projekt i budowa nowej instalacji elektrycznej (części wspólne) oraz pionów RTV.	540 000,00	
4	Zasób lokali komunalnych	Zakup materiałów do remontów lokali komunalnych.	200 000,00	
Razem:			878 000,00	

2019 r.				
1	Osiedle bloków w Cisownicy	Wykonanie kanalizacji deszczowej	600 000,00	
3	Osiedle bloków w Cisownicy	Wykonanie izolacji fundamentów	400 000,00	
3	Ul. Grabowa 11	Wymiana szamb	90 000,00	
4	Ul. Szkolna 5	Wykonanie elewacji	60 000,00	
5	Zasób lokali komunalnych	Zakup materiałów do remontów lokali komunalnych	150 000,00	
Razem:			1 300 000,00	

2020 r.				
1	Osiedle bloków w Cisownicy	Ocieplenie czterech bloków, wraz z wykonaniem elewacji	1 100 000,00	
2	Zasób lokali komunalnych	Zakup materiałów do remontów lokali komunalnych	150 000,00	
Razem:			1 250 000,00	

2021 r.				
---------	--	--	--	--

1	Osiedle bloków w Cisownicy	Ocieplenie trzech bloków, wraz z wykonaniem elewacji	800 000,00	
2	Zasób lokali komunalnych	Zakup materiałów do remontów lokali komunalnych	150 000,00	
3	Ul. Grabowa 11	Wykonanie nowej elewacji	100 000,00	
Razem:			1 050 000,00	

2022 r.				
1	Osiedle bloków w Cisownicy	Zagospodarowanie terenu	1 000 000,00	
2	Zasób lokali komunalnych	Zakup materiałów do remontów lokali komunalnych	150 000,00	
Razem:			1 150 000,00	

ROZDZIAŁ 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. Nie planuje się sprzedaży ze względu na ich niewielki zasób.

ROZDZIAŁ 4.

Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Czynsz obejmuje m.in. koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku (remonty) oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania: koszty administracji, podatek od nieruchomości.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych.

4. Przewiduje się, że stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1 podwyższa się raz do roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10%.

5. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, a niezależnych od właściciela (dostaw do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości stałych).

6. Nie planuje się obniżania stawki czynszu.

ROZDZIAŁ 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§ 7. 1. Zarządcą lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest Wójt Gminy Goleszów.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Zarządca.

3. Szczegółowe zasady zarządzania lokalami i budynkami gminnego zasobu regulują odrębne przepisy.

ROZDZIAŁ 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym bieżącej eksploatacji budynku powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale i z budżetu Gminy.

3. Przez koszty bieżącej eksploatacji rozumie się zwłaszcza koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku i jego otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości.

ROZDZIAŁ 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne

§ 9. Środki na realizację wydatków w roku budżetowym zabezpiecza się każdego roku w budżecie Gminy.

§ 10. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	Wydatki inwestycyjne	Razem
2018	440 000	50 000	100 000	110 000	878 000	1 578 000
2019	450 000	50 000	100 000	111 000	1 300 000	2 011 000
2020	460 000	50 000	100 000	112 000	1 250 000	1 972 000
2021	470 000	50 000	100 000	113 000	1 050 000	1 783 000
2022	480 000	50 000	100 000	114 000	1 150 000	1 894 000

ROZDZIAŁ 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali z planowaną sprzedażą lokali

§ 11. 1. W nagłych wypadkach zagrażających życiu lub zdrowiu lokatorów, Gmina dopuszcza możliwość zapewnienia lokalu zamiennego na czas remontu zajmowanego lokalu.

2. Mając na uwadze gospodarność oraz racjonalną gospodarkę pustostanami dopuszcza się zawarcie umowy najmu z osobami niespełniającymi kryteriów zawarcia umowy.

3. Planując potencjalną sprzedaż lokali mieszkalnych należy mieć na uwadze zmniejszanie ilości lokali w zasobach Gminy.

ROZDZIAŁ 9.

Postanowienia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

UZASADNIENIE
do projektu Uchwały
w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Goleszów na lata 2018 – 2022

Opracowanie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Goleszów jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Celem przygotowania dokumentu jest określenie w perspektywie czasu polityki właściciela nieruchomości – czyli gminy w szczególności w zakresie:

- poprawy stanu technicznego nieruchomości będących w zasobie,
- określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym,
- zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z przyjęciem przez Radę Gminy Strategii Rozwoju na dalsze lata, która określa konieczność rewitalizacji najgęściej zaludnionego obszaru gminy – osiedla bloków w Cisownicy – przyjęcie uchwały w sprawie wieloletniego planu gospodarowania zasobem mieszkaniowym będzie także kolejnym krokiem w realizacji Strategii, doprecyzowaniem wcześniejszej intencji. W przedmiotowej uchwale znajdziemy bowiem konkretne zapisy dotyczące modernizacji tego obszaru, który wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego, ujęte w perspektywie kolejnych 5 lat.